

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO

CNPJ nº 07.000.400/0001-46 – Código de Negociação: BBFI11B

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PROGRESSIVO**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.000.400/0001-46 (“Fundo”), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI (“Assembleia”). A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

A Administradora reforça a extrema importância de que os Cotistas avaliem, de maneira detalhada, as propostas ora apresentadas:

• **Aprovação para alienação do Imóvel CARJ pelo Fundo (Pauta 1 e Pauta 2):**

1. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel CARJ**, apresentada pela **Sod Capital Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 42.379.993/0001-02 (“**Proposta SOD**”), ora anexada (Anexo I), no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 16 (dezesesseis) meses, considerando os prazos de “due dilligence”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigido pelo IPCA a partir da data de conclusão da “due dilligence”.
2. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel CARJ**, apresentada pela **Cury Construtora e Incorporadora Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 08.797.760/0001-83 (“Proposta CURY”), ora anexada (Anexo II), no valor de **R\$ 65.000.000,00** (sessenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à prazo em 36 parcelas**, em moeda corrente nacional, a ser iniciado em até 21 (vinte e um) meses, considerando os prazos de “due dilligence”, aprovação do projeto arquitetônico junto ao Município do Rio de Janeiro e da escritura definitiva, devidamente corrigidos pelo IPCA n-2 a partir da data da escritura definitiva.

Considerações:

Dessa forma, apesar das Pautas 1 e 2 serem para vender o mesmo Imóvel CARJ, os cotistas deverão votar de forma isolada, tendo que votar na Pauta 1 e 2.

Para que seja efetivada a alienação do Imóvel CARJ, será necessário o quórum de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM nº 472, para uma das Pautas **1 e 2**, no mínimo. Caso ambas as Pautas **1 e 2** atinjam o quórum de aprovação necessário, a Administradora fica automaticamente autorizada a seguir com a pauta que possuir **o maior quórum de aprovação**. No caso de ocorrer **quórum idêntico de aprovação**, a Administradora irá convocar uma nova assembleia a fim de deliberar o proponente

- **Aprovação para alienação do Imóvel Edifício Sede 1 pelo Fundo (Pauta 3):**

3. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pelo Fundo no **Imóvel Edifício Sede 1**, apresentada pela **Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita sob o CNPJ nº 00.475.251/0001-22 ("**Proposta Paulo Octavio**"), ora anexada (Anexo III), no valor de **R\$ 85.000.000,00** (oitenta e cinco milhões de reais), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 02 (dois) meses, considerando os prazos de "due dilligence" e devendo ser descontado o fee de comissão, no valor de 3% (três por cento) sobre valor venal do imóvel.

- **Aprovação para Acordo Banco do Brasil (Pauta 4):**

4. Aprovar o acordo extrajudicial ofertado pelo Banco do Brasil S.A. ("**Acordo Banco do Brasil**"), inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, em benefício do Fundo, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), recebido pelo Banco do Brasil, conforme proposta em anexo (Anexo IV), com pagamento **à vista**, em moeda corrente nacional, a ser realizado em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do Acordo Banco do Brasil para **plena quitação** das obrigações de inadimplência no Imóvel CARJ e, conseqüente, o encerramento das referidas ações judiciais em curso.

Caso ocorra a aprovação para alienação de apenas 01 (um) dos Imóveis do Fundo, a Administradora fica automaticamente autorizada a alterar o item I do Art. 4 do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar pela seguinte redação: "*O FUNDO terá por política básica realizar investimentos de longo prazo, através da aquisição dos imóveis constantes do Anexo I objetivando auferir receitas por meio de locação desses*".

As Pautas **1, 2 e 3** somente serão aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM nº 472. Enquanto a Pauta **4** será aprovada mediante maioria dos votos dos cotistas presentes.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora recomenda a aprovação de todas as pautas colocadas em deliberação. Atualmente o Imóvel CARJ e o Imóvel Edifício Sede 1, que são os dois únicos ativos do portfólio do Fundo possuem alta vacância em 100% e 74%, respectivamente. Ademais, conforme mencionado na Seção 1 (Análise do Fundo) da Apresentação em anexo, ambos os ativos carecem de investimentos altos para torná-los atrativos para comercialização novamente, principalmente o Imóvel CARJ por conta da vocação do imóvel na região ter sido alterada para “Residencial”, o que demandaria um valor de investimento ainda mais alto para torná-lo competitivo neste ramo, pois o imóvel encontra-se em uma localização desafiadora para locação corporativa.

Por isso, as propostas apresentadas levam em consideração o valor de terreno, que está em linha com o valor de terreno do Draft da Minuta de Laudo de Avaliação de data-base de 2023*.

Além do cenário de alta vacância e necessidade de altos investimentos, a Receita Mensal do Imóvel CARJ passou a ser de 0% de representatividade no Fundo, enquanto que 100% é referente a um aluguel de um único contrato de locação com o Banco do Brasil no Imóvel do Sede 1 com prazo de vigência até 08/01/2025 e sem garantias de renovação.

Ademais, dado a desocupação do Banco do Brasil no Imóvel CARJ, houve um aumento expressivo nas despesas do Fundo, tais como as de manutenção, segurança e administração predial e seguro patrimonial do Imóvel CARJ, além do IPTU (data-base 2023: R\$ 4.181.620,38) que passará a ser efetuado pelo Fundo a partir de 2024.

Contudo, a Administradora solicita que os cotistas levem em consideração as Condições Precedentes – e seus respectivos prazos – para que os Termos e Condições iniciem nas propostas apresentadas para o Imóvel CARJ, pois a sua alienação ou a efetiva liquidação do Fundo apenas poderá ocorrer após a finalização de todos os prazos, inclusive os de pagamento do valor apresentado para compra de ambas as propostas.

Por fim, incentivamos V.Sas. entrarem em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



PROPOSTAS DE VENDA

FII BB PROGRESSIVO

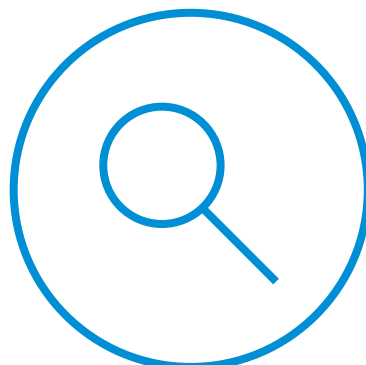


Conteúdo da Apresentação



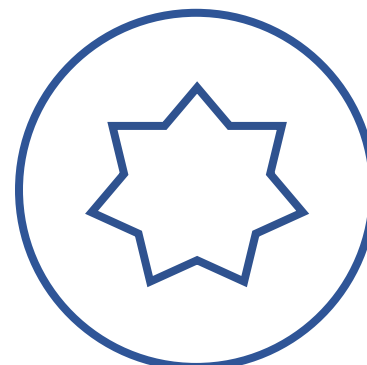
1

Análise do Fundo
Seção 1



2

Resumo do Processo de
Venda dos Ativos
Seção 2



3

Propostas
Seção 3



4

Proposta da
Administradora
Seção 4

Análise do Fundo



Seção 1



FII BB PROGRESSIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Perfil: Lajes Corporativas

Imóveis: 02

Localização e Área Construída:

- CARJ, RJ: 74.537m², sendo 35.500m² de terreno;
- SEDE 1 - DF: 46.135m².

Valor Patrimonial (data-base Out/2023): R\$ 279.231.888,97 (R\$ 2.147,94/cota).

- CARJ, RJ*: R\$ 101.611.537,00, correspondendo R\$ 1.363,24/m²;
- SEDE 1, DF*: R\$ 160.235.000,00, correspondendo R\$ 3.473,18/m².

Valor Mercado Secundário¹: R\$ 109.200.000,00 (R\$ 840/cota);

Valor Mercado Secundário²: R\$ 154.700.000,00 (R\$ 1.190/cota).

Var. %: + 42% desde a 1a Carta Consulta.

¹ Fechamento da cota no dia 27/11/2023 (01 d.u. da Carta Consulta datada de 18/12/2023);

² Fechamento da cota no dia 21/12/2023.

*Valor do Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger com date-base de 2022.

Para maiores informações, acesse:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=539532&cvm=true>

FII BB PROGRESSIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL CARJ

- **Localização:** Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí Rio de Janeiro/RJ
- **Informações conforme Draft da Minuta de Laudo de Avaliação 2023*:**
 - **Valor do Laudo de Avaliação:** R\$ 87.541.000,00
 - **Área de terreno** (tabela abaixo): R\$ 50.258.770,00 | R\$ 59.128.090,00 | R\$ 67.997.410,00

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 1.415,74	R\$ 1.665,58	R\$ 1.915,42

- **Zona de Uso:** ZRM 1-Zona Residencial Multifamiliar
- **Padrão Econômico da Zona de Uso:** Médio-Baixo
- **Liquidez do Imóvel:**
 - Para Locação: n/a
 - Para Venda: Baixa
- **Análise do imóvel e de mercado (SWOT):**
 - Pontos Fortes: Bom acesso – imóvel com 4 frentes;
 - Oportunidades: Terreno para incorporação;
 - Pontos Fracos: Configuração do imóvel diferente da demanda da região;
 - Ameaças: Revenda difícil e limitada a poucos investidores.

* Valores estimados do Draft da Minuta do Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger com date-base de 2023.

FII BB PROGRESSIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL SEDE 1

- **Localização:** Setor Bancário Eixo Sul, Quadra 4. Brasília / DF.
- **Vacância do Ativo:** 74%. Valor alto de investimento (obras) para torná-lo atrativo na comercialização.
- **Um Locatário:** Banco do Brasil
- **Data fim Contratual / Receita:** 08/01/2025 / R\$ 1.118.254,70
- **Informações conforme Draft da Minuta de Laudo de Avaliação 2023*:**
 - **Valor do Laudo de Avaliação:** R\$ 161.695.000,00;
 - **Zona de Uso:** Zona Urbana do Conjunto Tombado - AP10 - TP10/ UP5
 - **Padrão Econômico da Zona de Uso:** Médio
 - **Liquidez do Imóvel:**
 - Para Locação: n/a
 - Para Venda: Médio-Baixa
 - **Análise do imóvel e mercado (SWOT):**
 - Pontos Fortes: Boa Localização e acesso;
 - Pontos Fracos: Imóvel necessita reparos e alto investimento;
 - Ameaças: Imóvel com vacância de 73%, sendo que o atual e único contrato de locação vence em Jan/2025; Revenda difícil e limitada a poucos investidores.

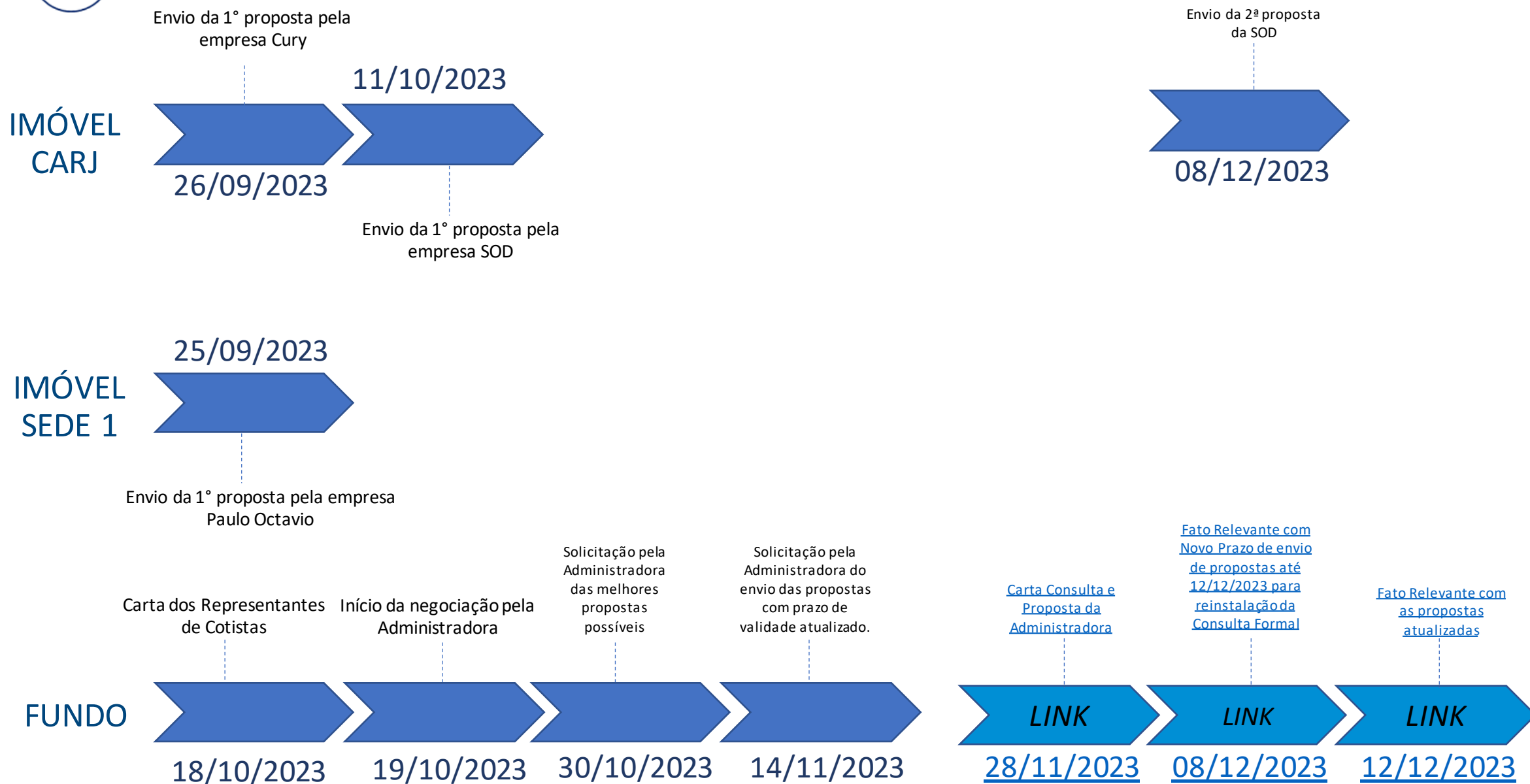
* Valores estimados do Draft da Minuta do Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger com date-base de 2023.

Resumo do Processo de Venda dos Ativos



Seção 2





Propostas



Seção 3



Resumo das Propostas de Compra de Imóveis¹

¹ Vale ressaltar que nenhuma das Propostas engloba as Ações Judiciais em curso com Banco do Brasil;

IMÓVEL CARJ

Proponente	Termos e Condições: Valor de Aquisição (R\$)	Termos e Condições: Forma de Pagamento ²	Índice de Correção	Condições Precedentes: Prazo Due diligence	Condições Precedentes: Prazo Aprovação de Projeto e Escritura
3º Round VIGENTE (após Fato Relevante de 08/12/2023 e conforme Fato Relevante de 12/12/2023)					
Cury	R\$ 65.000.000,00	36 parcelas mensais de R\$ 1.805.555,55	IPCA m-2³	06 meses	15 meses
SOD	R\$ 65.000.000,00	À vista	IPCA⁴	03 meses	13 meses
1º Round					
<i>Cury</i>	<i>R\$ 50.000.000,00</i>	<i>12 parcelas mensais de R\$ 4.166.666,66</i>	<i>IPCA m-2</i>		
<i>SOD</i>	<i>R\$ 55.000.000,00</i>	<i>18 parcelas mensais de R\$ 3.055.555,55</i>	<i>IPCA</i>		
2º Round (após início da negociação pela Administradora)					
<i>Cury</i>	<i>R\$ 65.000.000,00</i>	<i>36 parcelas mensais de R\$ 1.805.555,55</i>	<i>IPCA m-2</i>		
<i>SOD</i>	<i>R\$ 55.000.000,00</i>	<i>À vista</i>	<i>N/A</i>		

² Após prazos de Due Dilligence e Aprovação do Projeto;

³ A partir da escritura definitiva;

⁴ A partir da conclusão da Due Dilligence.

IMÓVEL SEDE 1

Proponente	Termos e Condições: Valor de Aquisição (R\$)	Termos e Condições: Forma de Pagamento	Índice de Correção	Condições Precedentes: Prazo Due diligence
3º Round VIGENTE (após Fato Relevante de 08/12/2023 e conforme Fato Relevante de 12/12/2023)				
Paulo Octavio	R\$ 82.450.000,00*	À vista	N/A	2 meses
1º Round				
<i>Paulo Octavio</i>	<i>R\$ 77.600.000,00*</i>	<i>À vista</i>	<i>N/A</i>	
2º Round (após início da negociação pela Administradora)				
<i>Paulo Octavio</i>	<i>R\$ 82.450.000,00*</i>	<i>À vista</i>	<i>N/A</i>	

*O valor já esta líquido do pagamento do fee para o broker

Proposta de Acordo interposta pelo Banco do Brasil: Com o objetivo de encerrar as ações judiciais, o Banco do Brasil propôs efetuar o pagamento no valor de R\$ 50MM à vista ao Fundo. No presente momento o Fundo é credor em R\$ 39.6MM sem garantia de êxito em nenhuma das ações judiciais abaixo e, ainda, com risco de pagamento de sucumbência e novos honorários.

PROCESSOS JUDICIAIS NO IMÓVEL CARJ

. Ação Renovatória (0159226-38.2020.8.19.0001)

Autor: Banco do Brasil // Réu: FII BB

Objetivo: Renovar o contrato de locação e renegociar o valor de aluguel em 2020.

Status: O processo foi extinto sem julgamento do mérito, pois o Banco do Brasil renunciou ao direito da renovação do contrato de locação. Dessa forma, o valor estimado da Ação Renovatória deve ser executado através de uma ação de execução autônoma, implicando em mais honorários advocatícios. Valor estimado nominal: R\$ 14.6MM.

. Ação de Consignação de Chaves (0845805-32.2023.8.19.0001)

Autor: Banco do Brasil // Réu: FII BB

Objetivo: Encerrar o vínculo locatício e cessar a cobrança de aluguéis do imóvel após a devolução das chaves realizada em Abril/2023 no judiciário.

Status: Foi proferido o acórdão informando o desprovemento do agravo de instrumento nº 0043172- 84.2023.8.19.0000, no qual o Autor questionou a decisão de autorizar a consignação das chaves e não extinguir o contrato de locação. Os autos principais aguardam o julgamento de segunda instância.

. Ação de Execução de Título Extrajudicial (0884530-90.2023.8.19.0001) – Êxito depende da Ação de Consignação de Chaves acima.

Autor: FII BB // Réu: Banco do Brasil

Objetivo: Cobrar o aluguel mensal devido a partir de Maio/2023.

Status: Foi indeferido o levantamento da quantia penhorada. Aguarda-se o julgamento dos embargos à execução.

Valor estimado nominal: R\$ 25MM, considerando os R\$ 12MM já penhorados referentes aos aluguéis mensais entre Maio/2023 – Julho/2023.

Para maiores informações, acesse: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=556951&cvm=true>

Proposta da Administradora



Seção 4





Conclusão

[Clique aqui](#)
para ter acesso
às propostas
em sua íntegra
e vote!

— Proposta da Administradora

- A Administradora recomenda a aprovação de todas as pautas colocadas em deliberação.
- Atualmente o Imóvel CARJ e o Imóvel Edifício Sede 1, que são os dois únicos ativos do portfólio do Fundo possuem alta vacância em 100% e 74%, respectivamente. Ademais, conforme mencionado na Seção 1 (Análise do Fundo) desta Apresentação, ambos os ativos carecem de investimentos altos para torna-los atrativos para comercialização novamente, principalmente o Imóvel CARJ por conta da vocação do imóvel na região ter sido alterada para “Residencial”, o que demandaria um valor de investimento ainda mais alto para torná-lo competitivo neste ramo, pois o imóvel encontra-se em uma localização desafiadora para locação corporativa. Por isso, as propostas apresentadas levam em consideração o valor de terreno, que está em linha com o valor de terreno do Draft da Minuta de Laudo de Avaliação de data-base de 2023*.
- Além do cenário de alta vacância e necessidade de altos investimentos, a Receita Mensal do Imóvel CARJ passou a ser de 0% de representatividade no Fundo, enquanto que 100% é referente a um aluguel de um único contrato de locação com o Banco do Brasil no Imóvel do Sede 1 com prazo de vigência até 08/01/2025 e sem garantias de renovação. Ademais, dado a desocupação do Banco do Brasil no Imóvel CARJ, houve um aumento expressivo nas despesas do Fundo, tais como as de manutenção, segurança e administração predial e seguro patrimonial do Imóvel CARJ, além do IPTU (*data-base 2023: R\$ 4.181.620,38*) que passará a ser efetuado pelo Fundo a partir de 2024.
- Contudo, a Administradora solicita que os cotistas levem em consideração as **Condições Precedentes** – e seus respectivos prazos – para que os **Termos e Condições** iniciem nas propostas apresentadas para o Imóvel CARJ, pois a sua alienação ou a efetiva liquidação do Fundo apenas poderá ocorrer após a finalização de todos os prazos, inclusive os de pagamento do valor apresentado para compra de ambas as propostas.
- Por último, Por fim, incentivamos V.Sas. entrarem em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

*O valor do Draft de Laudo de Avaliação realizado pela Binswanger data-base de 2023 está em fase de aprovação pela Auditoria terceirizada contratada pelo Fundo, podendo – ainda – alterar o valor.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

